

# Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen

Vom 20. November 2007

## § 1 Grundsatz

Mit diesem Gesetz wird angestrebt, in räumlich abgrenzbaren Wohnquartieren die Wohn- und Lebensqualität zu stärken und zu verbessern um damit eine Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Quartiere zu erreichen. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag des Aufgabenträgers Bereiche zur Stärkung der Wohn- und Lebensqualität in Wohnquartieren (Innovationsquartiere) festzulegen, in denen in eigener Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ergriffen werden können.

## § 2 Ziele und Aufgaben

(1) Ziel der Schaffung eines Innovationsquartiers ist es, die Attraktivität eines Wohnquartiers für Bewohner und Besucher zu erhöhen, um die jeweiligen Wohnquartiere zu stärken.

(2) Aufgabe eines Innovationsquartiers ist es, Maßnahmen selbst zu ergreifen oder

anzuregen, die geeignet sind, die in Absatz 1 genannten Ziele zu verwirklichen.

Hierzu können insbesondere

1. Handlungskonzepte für die Entwicklung des Quartiers ausgearbeitet,
2. Dienstleistungen erbracht,
3. in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Maßnahmen des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes gemäß Absatz 3 finanziert und durchgeführt,
4. Grundstücke bewirtschaftet,
5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,
6. Veranstaltungen organisiert,
7. mit öffentlichen Stellen beziehungsweise mit ansässigen Eigentümern Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen und
8. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben werden.

Die finanzielle oder tatsächliche Beteiligung an Maßnahmen, die Dritte freiwillig oder auf Grund einer rechtlichen Ver-

pflichtung durchführen, ist zulässig, soweit diese Beteiligung erforderlich ist, um eine qualitativ bessere, umfangreichere oder frühere Durchführung der Maßnahme zu bewirken.

(3) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jedes Innovationsquartier in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt.

(4) Soll das Innovationsquartier der Erstellung oder der vollständigen oder teilweisen Finanzierung einer Lärmschutzanlage dienen, sind daneben keine anderen Maßnahmen zulässig.

### § 3 Einrichtung

(1) Der Senat wird ermächtigt, auf Antrag eines Aufgabenträgers durch Rechtsverordnung Innovationsquartiere einzurichten, wenn der Aufgabenträger sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichtet hat, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(2) In der Rechtsverordnung sind neben der Gebietsabgrenzung die Ziele und Maßnahmen des Innovationsquartiers (§ 2), der Aufgabenträger (§ 4) und der Hebesatz (§ 7 Absatz 1, § 8 Absatz 4) festzulegen.

### § 4 Aufgabenträger

(1) Ein Innovationsquartier hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Seine Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen. Aufgabenträger kann jede Person sein, die sich freiwillig der

Aufsicht durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt nach § 6 Absatz 3 unterwirft.

(2) Der Aufgabenträger muss finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um unter Berücksichtigung der nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erwartenden Einnahmen seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können, und seine steuerliche Zuverlässigkeit durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Betriebsstättenfinanzamtes darlegen.

(3) Der Aufgabenträger kann die Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritten übertragen.

### § 5 Antragstellung

(1) Zur Antragstellung nach § 3 ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung der Eigentümer von einem Drittel der Anzahl der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke nachweisen kann, deren vom Innovationsquartier erfasste Fläche zugleich mindestens ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche beträgt.

(2) Grundstücke im Sinne des Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen. Grundstückseigentümer im Sinne dieses Gesetzes sind die Erbbauberechtigten, soweit das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist.

(3) Der Antrag ist schriftlich bei der Aufsichtsbehörde einzureichen. Mit der Antragstellung sind neben einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen-

und Finanzierungskonzept für die geplante Geltungsdauer sowie die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 7 Absatz 1 oder § 8 Absatz 4 vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.

(4) Ein nach Absatz 1 zur Antragstellung berechtigter Aufgabenträger hat Anspruch darauf, dass ihm von dem für die Einheitswertfeststellung zuständigen Finanzamt die Gesamthöhe der für die im vorgesehenen Bereich belegenen Grundstücke zuletzt für steuerliche Zwecke festgestellten Einheitswerte und von der Aufsichtsbehörde die bekannten Anschriften der Grundstückseigentümer mitgeteilt werden. Der Aufgabenträger darf die ihm bekannt gemachten Daten nur für Zwecke dieses Gesetzes verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke dieses Gesetzes nicht mehr benötigt werden.

(5) Der Antrag auf Einrichtung eines Innovationsquartiers wird von der Aufsichtsbehörde abgelehnt, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt, das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nicht mit den städtebaulichen Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg abgestimmt oder zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 nicht geeignet ist, öffentliche Belange beeinträchtigen oder Rechte Dritter verletzen oder die

Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.

(6) Wird der Antrag nicht nach Absatz 5 abgelehnt, legt die Aufsichtsbehörde die vollständigen Antragsunterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach Absatz 3 Satz 2 sind mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegungszeit Anregungen vorgebracht werden können und die Eigentümer der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke das Recht haben, der Einrichtung des Innovationsquartiers zu widersprechen. Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift der Aufsichtsbehörde bekannt sind, und die betroffenen Träger öffentlicher Belange, sollen vom Aufgabenträger von der Auslegung benachrichtigt werden. Die bekannten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck von der Aufsichtsbehörde bekannt gegeben. Die Aufsichtsbehörde kann einen Erörterungstermin unter Beteiligung der betroffenen Eigentümer und derer, die Stellungnahmen abgegeben haben, durchführen.

(7) Ändert der Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, wird das Anhörverfahren gemäß Absatz 6 wiederholt.

(8) Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke oder

von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücksflächen der Einrichtung eines Innovationsquartiers und werden diese Einsprüche im Rahmen des Anhörverfahrens nicht zurückgenommen oder auf andere Weise erledigt, ist der Antrag von der Aufsichtsbehörde abzulehnen.

## § 6 Umsetzung und Überwachung

(1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept um. Hierzu stellt er im dritten Quartal jedes Kalenderjahres einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan für das Folgejahr auf, den er der Aufsichtsbehörde vorlegt und unter einer mindestens den Beitragspflichtigen zugänglichen Internetadresse bekannt macht. Bei der Aufstellung des Plans sind die im Innovationsquartier betroffenen Grundstückseigentümer, Bewohner und Gewerbebetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen.

(2) Weicht ein Maßnahmen- und Wirtschaftsplan von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts nicht nur unerheblich ab, ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer berechtigt sind, diesem Plan innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe zu widersprechen. Widersprechen die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Innovationsquartier belegenen Grundstücksflächen oder versagt der Senat

seine Zustimmung zur Abweichung, ist der Maßnahmen- und Wirtschaftsplan an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

(3) Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, kann die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. Für die Bestellung eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften des § 5 Absätze 1, 6 und 8 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auslegungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird. Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten des Innovationsquartiers dem neuen Aufgabenträger und vernichtet dann unverzüglich die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.

## § 7 Abgabenerhebung

(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen des Innovationsquartiers entsteht, werden von der Erhebungsbehörde Abgaben bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsquartier belegenen Grundstücke erhoben, durch die der entstehende Aufwand einschließlich eines angemessenen Gewinns für den Aufgabenträger gedeckt wird. Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und dem

nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 231), zuletzt geändert am 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878, 2909), zuletzt festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks, soweit in § 8 nichts anderes bestimmt ist. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Satz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der Einheitswerte der die Beitragspflicht begründenden Grundstücke, darf jedoch 0,10 nicht überschreiten. Das für die Einheitswertfeststellung zuständige Finanzamt übermittelt der Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten.

(2) Soweit für ein Grundstück der Einheitswert nicht festgestellt ist, ist der Berechnung der Abgabenhöhe nach Absatz 1 statt des Einheitswertes das Produkt aus dem Mittelwert der im Innovationsquartier je Quadratmeter Grundstücksfläche der veranlagten Grundstücke festgestellten Einheitswerte und der Fläche des jeweiligen Grundstücks zugrunde zu legen.

(3) Gehört ein Grundstück zu mehreren Innovationsquartieren oder liegt ein Grundstück nur mit einem Teil innerhalb eines Innovationsquartiers, besteht die Abgabepflicht in jedem Innovationsquartier nur in der dem jeweiligen Grundstücksanteil entsprechenden Höhe.

(4) Die Erhebungsbehörde kann Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht befreien, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist, oder so-

weit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.

(5) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung des Innovationsquartiers festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.

(6) Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers abgabepflichtig. Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabepflichtig.

(7) Die Abgaben nach Absatz 1 und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen als öffentliche Last auf im Innovationsquartier belegenen Grundstücken und, solange das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.

## § 8 Lärmschutzanlagen

(1) Bestehen die Maßnahmen des Innovationsquartiers in der Erstellung oder der vollständigen oder teilweisen Finanzierung einer Lärmschutzanlage, gelten für die Abgabe anstelle von § 7 Absatz 1 Sätze 2 bis 3 die nachfolgenden Vorschriften.

(2) Zur Zahlung der Abgabe sind die Eigentümer der Grundstücke verpflichtet, auf denen Aufenthaltsräume für Menschen errichtet oder zulässig sind und bei denen am Bemessungspunkt eine Lärminderung von mindestens 2 dB(A) zu erwarten ist. Der Bemessungspunkt liegt in einer Höhe von 4 m über Geländeneiveau an derjenigen Stelle des Grundstücks, die mit Aufenthaltsräumen bebaut oder bebaubar ist und den geringsten Abstand zur Lärmschutzanlage hat.

(3) Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus Lärmschutzfaktor und Hebesatz. Der Lärmschutzfaktor ist das Produkt aus dem Einheitswert des Grundstücks und der Lärmschutzzahl. Die Lärmschutzzahl beträgt für eine erwartete Lärminderung am Immissionspunkt

weniger als 3 dB(A)	1/3,
3dB(A) bis unter 4 dB(A)	2/3,
4 dB(A) und darüber	1.

(4) Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Absatz 1 berücksichtigungsfähigen Aufwand und der Summe der für die die Beitragspflicht begründenden Grundstücke ermittelten Lärmschutzfaktoren, darf jedoch 0,75 nicht überschreiten.

(5) Die Lärminderung errechnet sich bei von Verkehrsanlagen ausgehendem Lärm nach den Vorschriften der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), und bei sonstigen Anlagen nach den Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.

August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503).

(6) Weist der Eigentümer nach, dass die erwartete Schutzwirkung der Lärmschutzanlage auf Grund der besonderen Lage oder Höhe der auf seinem Grundstück vorhandenen oder zulässigen Gebäude vor mehr als der Hälfte der zulässigen oder tatsächlich errichteten, lärmbeeinträchtigten schutzwürdigen Räume gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik weniger als 2 dB (A) beträgt, kann die Erhebungsbehörde die Lärmschutzzahl anpassen, wenn ansonsten eine unverhältnismäßige Belastung des Abgabepflichtigen entstehen würde.

## § 9 Mittelverwendung

(1) Mit Ausnahme eines Pauschalbetrages für den Verwaltungsaufwand, der bei der Freien und Hansestadt Hamburg verbleibt, steht das Abgabenaufkommen dem jeweiligen Aufgabenträger zu. Der Senat wird ermächtigt, die Höhe dieses Pauschalbetrages durch Rechtsverordnung festzulegen.

(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Leistungsbescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden, durch die die zweckentsprechende Verwendung sichergestellt wird.

(3) Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen getrennt von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke des Innovationsquartiers. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit

eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.

(4) Nicht verwendete Mittel hat der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten einer Verordnung nach § 3 zu erstatten. Im Fall der Verlängerung der Laufzeit nach § 10 Absatz 3 sind die Mittel dem neuen Aufgabenträger zu übertragen.

#### § 10 Laufzeit

(1) Eine Verordnung nach § 3 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrer Verkündung außer Kraft. Soweit die Verordnung Anlagen nach § 8 Absatz 1 zum Gegenstand hat, kann ihre Laufzeit bis zu 15 Jahre betragen.

(2) Mit der Geltungsdauer der Verordnung endet das Recht zur Abgabenerhebung.

(3) Die Verlängerung der Laufzeit einer Verordnung ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung eines Innovationsquartiers möglich.

#### § 11 Evaluation

Der Senat legt der Bürgerschaft vier Jahre nach Einrichtung des ersten Innovationsbereichs einen Erfahrungsbericht vor, in dem auch auf die Kostenauswirkungen in der Verwaltung und deren Deckung sowie auf die Entwicklung der Mieten in den bestehenden Innovationsquartieren eingegangen wird.